BRUXELLES ENVIRONNEMENT
IBGE - INSTITUT BRUXELLOIS POUR LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT

CONTRAT D'ENTRETIEN ET DE GESTION DES ENERGIES

Concerne : **Nom du Bâtiment**
Adresse :

Entre : **Nom Client**
Adresse :

Ci-après dénommé « CLIENT »

ET : **Nom société de Maintenance**
Adresse :

Ci-après dénommé « EXPLOITANT »

Il a été convenu ce qui suit :

Remarque : Certaines annotations sont *soulignées et indiquées en italique dans le texte*. Elles signalent l'existence d'un choix à faire par le Client.

1. Objet du contrat

Le CLIENT confie à l'EXPLOITANT, qui l'accepte, l'entretien et la gestion des installations, sises à l'adresse mentionnée en rubrique, dont le matériel est énuméré à l'annexe N°1 et suivant les prestations définies à l'annexe N°2 du présent contrat.

2. Prestations du Client

2.1. Mise à disposition d'un « Outil » performant

Pour permettre à l'Exploitant d'accomplir valablement son travail, le Client s'engage à :

1. Equiper son installation des outils permettant d'appliquer les actions d'entretien et de gestion reprises dans la partie technique du présent contrat.

   A défaut, il sera invité par l'Exploitant à investir dans les outils manquants.

2. Fournir les documents techniques définissant les installations et qui sont considérées comme base du présent contrat.
3. Mettre à la disposition de l'EXPLOITANT des installations en bon état de fonctionnement conformément aux lois, aux règlements en vigueur ainsi qu'aux prescriptions particulières des autorités administratives compétentes et des assureurs.

   Dans le cas contraire, un état des lieux sera dressé en commun accord par les deux parties. La mise en état des installations fera l'objet d'une offre de prix adressée par l'EXPLOITANT au CLIENT.
4. N'apporter aux installations actuelles aucune modification sans en avertir préalablement l'EXPLOITANT.
5. Veiller à l'observance des mesures édictées par l'EXPLOITANT pour éviter toutes consommations excessives.
6. Prendre les dispositions nécessaires pour éviter toute dégradation des installations, notamment en période de gel. A titre d'exemple, il appartient à l'Exploitant de s'assurer que la régulation du chauffage assure la mise hors gel du bâtiment, mais les dégâts liés à l'ouverture inadéquate d'une porte ou d'une fenêtre est du ressort du CLIENT.
7. N'autoriser l'accès aux locaux techniques qu'au personnel de l'EXPLOITANT et au personnel de surveillance du CLIENT.
8. Prendre en charge les frais de matériel et de main d'œuvre relatifs au remplacement et/ou la réparation d'équipements usés ou défectueux.

2.2. Engagement "énergétique" du Client

Le Client et l'Exploitant s'engagent à œuvrer de concert en vue de réduire les consommations.

Le Client s'engage à limiter ses propres besoins et à respecter les exigences minimales en terme de :

- confort hygrothermique (température et humidité relative),
- *débit d'air neuf,*
- *qualité de l'air,*

imposées dans l'annexe 2.

Le Client s'engage également

- à communiquer régulièrement à l'Exploitant l'évolution des périodes d'occupation du bâtiment;
- à sensibiliser les occupants à l'intérêt d'une gestion efficace de l'énergie (gestion des vannes thermostatiques, des thermostats d'ambiance, …) et à la création d'une relation de partenariat avec l'Exploitant dans ce but;
- à désigner une personne reconnue aux yeux des occupants comme personne de contact avec l'Exploitant. Chargée de recevoir les appels et les plaintes, cette personne devra gérer les oppositions internes afin que l'Exploitant ne soit pas coincé entre les exigences énergétiques du contrat et une attente de confort accru des occupants.

2.3. Information

Le Client s'engage à fournir à l'Exploitant toute la documentation dont il dispose pour l'établissement du Manuel d'Exploitation (voir 3.4).

Il permettra l'accès de l'Exploitant dans les différents locaux du bâtiment, de manière à lui permettre d'évaluer l'ambiance obtenue dans le bâtiment et à optimaliser le fonctionnement des installations (y compris par la sensibilisation des occupants).

Le Client autorise l'Exploitant à installer tout équipement de mesure et de contrôle nécessaire à la conduite optimale des installations.

Le Client communiquera régulièrement à l'Exploitant copie des factures d'électricité et de combustible.

3. Prestations de l'Exploitant

3.1. Fournitures

L'EXPLOITANT fournira les produits, repris ci-dessous, nécessaires aux entretiens, à savoir :

- les bourrages et joints de remplacement pour les pompes et la robinetterie, à l'exception des bourrages mécaniques ;
- Les huiles et produits de graissage de qualité courante ;
- Les produits d'étanchéité : chanvre, mastic, Téflon, joint d'assemblage de tuyauterie et robinetterie ;
- Le petit matériel électrique tel que fusibles limités à 16 Ampères, lampes de signalisation ;
- Les courroies pour les groupes de ventilation ;
- Les filtres à air, la fréquence étant déterminée selon les cas ;

3.2. Exploitation énergétique

- **Mise en place d'un « Outil » performant**

  L'Exploitant veillera à maintenir et, le cas échéant, à améliorer les performances énergétiques des installations dont il a la charge.

  Pour ce faire, si l'installation n'est pas équipée des outils permettant d'appliquer les actions reprises dans l'annexe 2 du présent contrat, il devra en avertir le Client par écrit, en mettant en évidence l'intérêt de l'investissement.

  Cette information sera intégrée au rapport annuel (voir 3.6.1) et réitérée tant que l'investissement n'est pas réalisé.

- **Optimisation de la conduite des équipements**

L'Exploitant effectuera les réglages et déterminera les points de consigne permettant d'optimaliser les performances énergétiques des systèmes, tout en :

- s'adaptant aux exigences de confort du Client précisées dans l'annexe 2.
- ne mettant pas en péril la durée de vie des équipements,
- assurant la sécurité des biens et des personnes.

Seul l'Exploitant est habilité à effectuer une modification de réglage ou une manipulation des appareils de régulation (y compris des vannes).

Le réglage des paramètres de régulation (par exemple : les courbes de chauffe) doit être pris en charge par l'Exploitant, mais, de commun accord, il peut en déléguer la gestion à la personne de contact désignée par le CLIENT, après formation de celle-ci.

- **Respect de la réglementation**

L'Exploitant s'engage à mettre en œuvre tous les entretiens et contrôles légaux propres au présent Cahier des Charges, de même qu'à respecter toutes les performances énergétiques qui seraient imposées par la législation en vigueur.

3.3. Personnel d'exploitation

L'EXPLOITANT affectera à l'exécution du contrat le personnel nécessaire en qualification pour effectuer les obligations contractuelles et les dépannages. Ces dépannages seront exécutés dans les délais les plus brefs *(le CLIENT précisera ici ce délai en fonction des appareils,s'il le juge nécessaire).*

L'EXPLOITANT indiquera la nature et l'importance des moyens techniques et humains mis en œuvre pour obtenir les performances demandées par le présent contrat.

Il indiquera des références de travaux exécutés.

3.4. Manuel d'Exploitation

L'Exploitant constituera et tiendra à jour un Manuel d'Exploitation qui comprendra :

1. la liste du matériel dont il a la charge. Les caractéristiques techniques de chaque équipement seront décrites. Par exemple : type, modèle, puissance, année de fabrication, débit, pression, vitesse, …
2. les plans et schémas techniques « as built » des installations,
3. le descriptif du mode de régulation des installations (schémas de principe tels que construits),
4. le mode d'emploi des équipements, établi dans un langage intelligible,
5. les points de consigne, réglages et horaires à respecter pour optimaliser les performances énergétiques des systèmes,
6. la description des alarmes et de leur acquittement,
7. les procédures, horaires et fréquence, d'entretien de chaque équipement.

A défaut de documents existants décrivant les points 2, 3 et 4, leur réalisation fera l'objet d'une offre de prix adressée par l'EXPLOITANT au CLIENT. A noter qu'il s'agit de schémas de principe justes nécessaires pour une bonne exploitation et non d'un métré exhaustif de l'installation. Ainsi, il importe de connaître les locaux alimentés par chaque circuit secondaire, mais pas de relever les diamètres de toutes les tuyauteries.

La description des autres points ci-dessus fait partie de la maintenance courante.

Le Manuel d'Exploitation sera maintenu sur le site ou dans un lieu central accessible. Une copie complète sera mise à disposition du Client.

Une copie du mode d'emploi et du paramétrage de base des régulateurs se trouvera dans un endroit protégé à proximité des équipements.

Toute modification des installations fera l'objet d'une mise à jour du Manuel d'Exploitation.

3.5. Journal de Bord

Un rapport de visite sera établi lors de chaque passage d'un technicien.

L'Exploitant élaborera un Journal de Bord qui sera tenu à disposition du Client et de tout contrôleur mandaté par ce dernier.

Ce Journal de Bord mentionnera :

- les dates des différentes opérations d'entretien.
- le résultat des contrôles périodiques.
- les plaintes des occupants et les solutions apportées.
- toute modification du paramétrage de l'installation, ainsi que les causes de la modification et le résultat obtenu.
- le relevé périodique des compteurs et capteurs prévu dans l'annexe 2.
- les rapports d'essai et de réglage périodique des équipements prévus dans l'annexe 2. (y compris ceux effectués par les organismes agréés).

Le CLIENT y mentionnera toutes les améliorations des équipements et de l'enveloppe du bâtiment qui ont été réalisées.

En outre, toute mise en dérogation (passage en mode « manuel ») de plus de 24 h d'un équipement de régulation devra être directement signalée au Client. L'Exploitant présentera au Client la solution qu'il compte mettre en œuvre pour permettre un retour au mode « automatique ».

3.6. Informations et conseils

- **Evaluation des améliorations**

  L'Exploitant fournira au Client, toute information quant à la qualité de l'installation gérée.

  En particulier, dans un rapport annuel, l'Exploitant :

  - signalera tout gaspillage inhérent aux caractéristiques de l'installation c'est-à-dire, toute performance jugée insuffisante ou toute dérive des performances.
  - dressera la liste de toutes les mesures d'amélioration reprises dans le cahier des charges technique qui sont d'application dans l'installation gérée,
  - rédigera une synthèse des améliorations énergétiques à réaliser, compréhensible par un décideur non technicien.

- **Défectuosité**

  Tout équipement défectueux et indispensable à la conduite optimale des installations sera signalé au Client, réparé ou remplacé dans les plus brefs délais, après diagnostic des causes de la défaillance.

4. Contrôle

4.1. Relevés

L'Exploitant recueillera les informations permettant de contrôler la qualité de l'exploitation : évolution des consommations, qualité de l'ambiance intérieure, rendements mesurés, …

Sauf mention contraire, ces informations seront consignées dans le Journal de Bord, manuel ou informatique, de l'Exploitant et expliquées lors des réunions avec le Client (voir 4.3).

4.2. Suivi par le Client

Le Client doit assurer le contrôle des prestations de l'Exploitant. Le cas échéant, il pourra mandater une société de contrôle extérieure pour assurer cette tâche. L'Exploitant s'engagera à collaborer pleinement avec cette société, notamment en :

- participant aux visites,
- donnant accès à tous les équipements et locaux techniques,
- fournissant tous les renseignements nécessaires au contrôleur (explications, justifications et détails).

Le Client peut effectuer ces contrôles de qualité pour n'importe quel équipement, opération ou personnel, au moment où il le juge opportun.

Le contrôle devra se faire :

- sur les résultats obtenus (températures atteintes, consommations, …),
- sur les prestations effectuées (périodicité des entretiens, des remplacements, …),
- sur l'optimalisation de la conduite.

4.3. Réunions

A intervalles réguliers convenus soit 1x/an *(ou 2x/an ?),* l'Exploitant et le Client se réuniront de manière à assurer un suivi :

- des performances de l'installation,
- des interventions réalisées (entretien, dépannage, …) et à réaliser,
- des améliorations apportées et à apporter.

Le compte-rendu de ces réunions sera consigné dans le Journal de Bord.

En particulier, lors de ces réunions, l'Exploitant fournira les renseignements suivants :

- les programmes de fonctionnement des installations,
- les points de réglage des installations,
- les résultats des mesures et contrôles,
- les programmes d'entretien, leur suivi et leurs adaptations nécessaires,
- les problèmes de fonctionnement et leur raison
- les propositions d'investissements pour la diminution des consommations.

5. Comptabilité énergétique

L'Exploitant établira le suivi annuel des consommations de combustible (et d'électricité ?). Les consommations de combustible seront normalisées en fonction des conditions climatiques de la période concernée.

Pour ce faire, l'Exploitant recevra copie des factures du Client.

Si nécessaire, l'Exploitant proposera au Client de compléter le système de comptage de manière à optimaliser la conduite des installations.

Les résultats de cette comptabilité seront présentés au Client sous forme de graphiques montrant l'évolution des consommations dans le temps, indépendamment du climat.

6. Prix et Révisions

6.1. Prix

Le prix annuel s'élève à la somme de : …… €

Ce montant comprend les tâches :

- d'Entretien
- de Gestion : conduite et surveillance
- *de Fourniture et remplacement des pièces défectueuses (contrat de Garantie Totale)**
- *de Télésurveillance**

**Ces notions feront l'objet de clauses spécifiques entre le Client et l'Exploitant.*

6.2. Révision

Le prix annuel …€

7. Modalités de paiement

30 jours fin de mois, à dater de la réception de la facture, le cachet de la poste faisant foi.

8. Durée et Résiliation

Le contrat d'exploitation est conclu pour une période de … ans prenant cours le ……., sans reconduction tacite.

Toutefois, il pourra être résilié à tout moment et sans obligation de motivation par le Client, moyennant un préavis de six mois notifiée par lettre recommandée à l'Exploitant.

Tout particulièrement, le Client se réserve le droit de mettre fin au contrat, et ce sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts, en cas de défaut dans l'obligation d'optimisation énergétique des installations conformément à l'article 3.

9. Assurances

L'EXPLOITANT a souscrit une assurance couvrant ses obligations légales à l'égard des membres de son personnel en matière d'accident du travail et sur le chemin du travail.

L'EXPLOITANT a souscrit une assurance couvrant sa responsabilité civile et celle de ses sous-traitants éventuels, à concurrence des montants ci-après : *……Euros*

L'EXPLOITANT communiquera au CLIENT, à sa demande, l'attestation de la Compagnie d'Assurance de ces polices.

10. Responsabilité

L'EXPLOITANT n'étant pas l'installateur du matériel dont elle assure l'entretien, elle ne répond pas des vices et malfaçons dont ce matériel ou son installation serait éventuellement affecté et, par conséquent, des dommages matériels ou corporels qui en résulteraient.

La responsabilité de l'EXPLOITANT est limitée à l'exécution des obligations décrites dans le présent contrat et aux conséquences directes des fautes qui seraient prouvées à charge de son personnel au cours des travaux qu'il a exécutés.

L'EXPLOITANT n'est en aucun cas responsable des conséquences d'un arrêt de l'installation lorsqu'elle fait ce qui est en son pouvoir pour y remédier dans les plus brefs délais.

11. Résiliation

Au cas où l'une des parties viendrait à manquer à ses obligations et n'y remédiait pas dans les quinze jours de l'envoi d'une lettre recommandée lui enjoignant de le faire, l'autre partie sera en droit de résilier le présent contrat. En ce cas, celui-ci sera résilié de plein droit sur simple notification par la partie lésée à l'autre de sa volonté d'y mettre fin, sans préjudice à toute autre droit.

Par ailleurs, en cas de non-paiement d'une quelconque de ses factures (redevances, prestations ou fournitures supplémentaires) à l'échéance, l'EXPLOITANT pourra suspendre l'exécution de ses propres obligations, après en avoir averti le CLIENT par lettre recommandée.

ANNEXE 1 - DESCRIPTION DU MATERIEL

Limites du champ d'application à définir en fonction de l'installation.

Par exemple :

Font l'objet du présent contrat :

- **L'installation de chauffage :**
  - chaudières,
  - circulateurs
  - émetteurs de chaleur,
  - …

  Et la régulation associée (y compris les vannes thermostatiques).

- ***L'installation d'eau chaude sanitaire***
  - *Producteurs d'eau chaude et échangeurs,*
  - *Ballons accumulateurs,*
  - *Circulateurs,*
  - *…*

  Et la régulation associée (y compris la robinetterie)..

- ***L'installation de ventilation hygiénique :***
  - *Groupes de traitement d'air,*
  - *Ventilateurs et extracteurs d'air,*
  - *Humidificateurs d'air,*
  - *Hottes de cuisine,*
  - *…*

  Et la régulation associée.

  Remarque : cette dernière partie n'est pas couverte par les clauses reprises dans l'annexe 2 ci-après. Mais des clauses énergétiques sont reprises dans le CdC URE général.

ANNEXE 2 - DESCRIPTION DES PRESTATIONS

Pour la description des prestations techniques à assurer, on sélectionnera « à la carte » les différentes clauses énergétiques en rapport avec le bâtiment.

En voici le menu de sélection :

1. Niveau d'exigence souhaité des clauses

❑ tout	❑ Clauses « exigées » (mesures rentables en 5 ans maximum) ❑ Clauses « recommandées » (mesures dont la rentabilité est à évaluer au cas par cas)

2. Quels niveaux des tâches souhaitez-vous ?

❑ tout	❑ Tâches d'entretien ❑ Tâches de conduite ❑ Tâches de contrôle de la performance ❑ Tâches d'évaluation des améliorations de la performance

3. Quels objectifs URE souhaitez-vous atteindre ?

❑ tout	❑ Limiter les besoins du bâtiment ❑ Eviter la destruction d'énergie entre chaud et froid ❑ Optimiser le rendement des installations ❑ Récupérer l'énergie gratuite disponible

4. Quelles techniques souhaitez-vous sélectionner ?

❑ tout	❑ ventilation	❑ Apport d'air neuf hygiénique ❑ Traitement de l'air ❑ Distribution d'air
	❑ chauffage	❑ chauffage à eau chaude ❑ Chauffage à air chaud
	❑ réfrigération	❑ Refroidissement par eau glacée ❑ Refroidissement par air